



AJUNTAMENT DES MERCADAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 26 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DES MERCADAL PER A L'ADAPTACIÓ DE L'ÀREA DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL DE PUNTA GROSSA I, AL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA



ÍNDEX

	Pàg.
1. INTRODUCCIÓ	3
1.1 ANTECEDENTS	3
1.2 OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	3
1.3 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	4
2. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓ	6
3. ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA	7
4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	12
4.1 CRITERIS GENERALS	12
4.2 MODIFICACIONS QUE ES REALITZEN A LA NORMATIVA	13
4.3 MODIFICACIONS QUE ES REALITZEN A LA CARTOGRAFIA	18
5. CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	20



I. INTRODUCCIÓ

I.1 ANTECEDENTS

La comissió Insular d'Urbanisme, reunida en sessió de data 24 de novembre de 1994, va aprovar definitivament, encara que amb prescripcions, les Normes Subsidiàries des Mercadal. Aquest document de Normes Subsidiàries incorporà el Catàleg de Protecció de Patrimoni Històric del terme municipal.

Posteriorment en data 26 d'abril de 1999 la Comissió Insular d'Urbanisme de Menorca va acordar aprovar definitivament la modificació núm. 1 de les Normes Subsidiàries des Mercadal. En el BOCAIB núm. 81 de data 24 de juny de 1999 es publicà el Text refós de les NNSS des Mercadal el qual incorporà la modificació puntual esmentada.

En data 18 d'abril de 1999, uns dies abans de l'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 1, va entrar en vigor la Llei 6/1999, de les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT).

En data 10 d'abril de 2002 la Comissió Insular d'Urbanisme de Menorca va acordar aprovar definitivament la modificació núm. 2 de les Normes Subsidiàries des Mercadal d'adaptació a la Llei del sòl rústic i a les Directrius d'Ordenació Territorial. En data 3 d'octubre de 2002 es publicà al BOIB núm. 119 el Text refós de les NNSS des Mercadal, adaptades a les DOT i a la LSR.

En data 25 d'abril de 2003, el Ple del Consell Insular de Menorca va aprovar definitivament el Pla Territorial Insular (PTI), el qual fou publicat en el BOIB de dia 16 de juny del mateix any, i en data 26 de juny de 2006 es va aprovar definitivament la seva modificació (BOIB núm. 105 de 27.07.2006)

L'Ajuntament, per tal de complir el seu deure d'adaptació als instruments d'ordenació territorial, tramità l'adaptació al PTI en l'àmbit dels nuclis tradicionals des Mercadal i Fornell. Aquesta modificació puntual, la número 17, va ser aprovada definitivament, encara que amb prescripcions, pel Ple del Consell Insular de Menorca en data 28 de desembre de 2006. En data 18.19.2010 el Ple del CIM va acordar considerar per acomplertes les prescripcions esmentades (BOIB núm. 7 de 13.01.2011).

En relació a les zones turístiques cal dir que les Normes Subsidiàries des Mercadal s'han adaptat al PTI a l'àmbit de les Àrees de Reconversió Territorial següents:

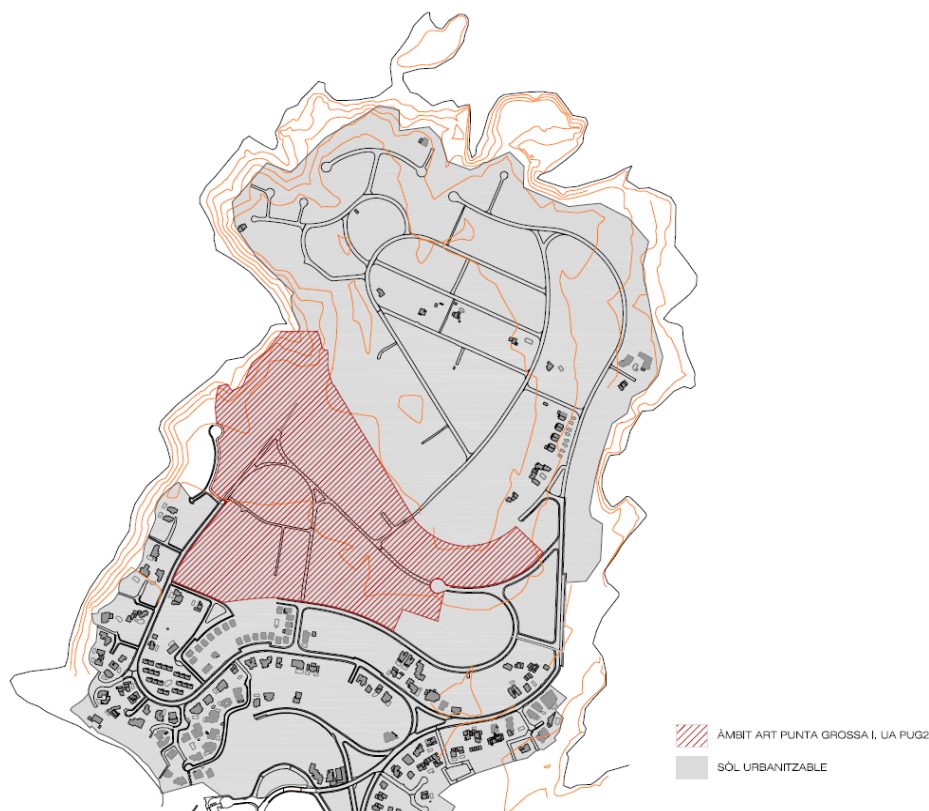
- Coves Noves II (aprovada definitivament en data 25 d'abril de 2005)
- Sector Son Parc (aprovada definitivament en data 26.2.2007)
- Platges de Fornells 14b (aprovada definitivament en data 22.11.2010)
- Sector Punta Grossa II (aprovada definitivament en data 21.11.2011)

I.2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual de Normes Subsidiàries té per objecte adaptar el sector de Punta Grossa I a la regulació continguda a l'article 49 del Pla Territorial Insular de Menorca.

L'àmbit de la modificació es correspon al sòl apte per a urbanitzar denominat U.A."PUG-2" inclòs al sector 11b: Punta Grossa I i que segons les NNSS vigents i el PTI té una superfície de 12,91 Ha. Segons medicions realitzades en la nova cartografia elaborada, **aquest àmbit té una superfície total de 12,86 Ha.**

A continuació s'adjunta un plànol on es delimita l'àmbit de l'ART, seguint les determinacions de l'instrument d'ordenació territorial vigent i les NNSS des Mercadal (sector PUG-2).



PLÀNOL DE DELIMITACIÓ ART PUNTA GROSSA I

1.3. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, DE L' OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El 6 de desembre de 1976 es va aprovar definitivament el Pla Parcial de Punta Grossa, polígon I, el qual ordenava detalladament aquest àmbit. Mitjançant l'aprovació del corresponent projecte d'urbanització es va començar a executar la urbanització del sector, encara que no es va arribar a finalitzar.

Les NNSS aprovades definitivament en data 24 de novembre de 1994 i posteriorment la modificació puntual número 2 d'adaptació a la LSR i a les DOT, aprovada definitivament en data 10 d'abril de 2002, recullen aquest sector i el qualifiquen com a Clau I I, zona de plans parcials en execució.

Segons l'article 187 de les NNSS vigents aquesta qualificació correspon a terrenys inclosos en sectors amb pla parcial aprovat definitivament i executats parcialment o en fase d'execució, diferenciant-ne dos:

- El sector I I a: Punta Grossa II
- El sector I I b: Punta Grossa I

Al seu interior es delimiten unes unitats d'execució. Específicament, al sector de Punta Grossa I, es delimiten dos unitats d'execució: la PUG-I i la PUG-2, l'àmbit de les quals es grafia en els plànols d'ordenació corresponents.

L'article 190. 6 de les NNSS des Mercadal relatiu a la regulació específica de la U.A."PUG-2", determina el següent:

"6.1 La seva superfície és de 12,91 Ha. i té per objecte garantir l'execució de la infraestructura pendent, l'execució dels sistemes generals continguts o assignats al seu àmbit i la cessió dels sòls destinats a usos públics.



6.2. la zonificació i delimitació de la present unitat d'execució és la fixada en els plànols de la sèrie G, i en concret conté:

- Zona 4, d'ordenació aïllades, subzona 4m
- Sistema V, de zones verdes
- Sistema A, de xarxa viària i aparcaments.

6.3. Es considera adscrit a aquesta unitat el sistema general d'accessos rodat i peatonals, al sector de Punta Grossa II, inclòs els exteriors a la delimitació de la unitat. Aquesta adscripció és només a efectes d'executar les obres, sense afectar a la titularitat dels terrenys exteriors a la unitat.

6.4 El sòl lucratiu constituirà una parcel·la única d'ús hotel·ler.

6.5. Es cedirà gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament.

6.6. La depuració d'aigües residuals haurà de resoldre's a l'àmbit de la unitat.

6.7 El sistema d'actuació serà el de compensació i haurà de constituir-se, obligatòriament, l'oportuna entitat urbanística de conservació.

6.8 L'atorgament de llicències queda supeditat al desenvolupament de la unitat d'execució en la forma legalment establerta.“

Posteriorment, a l'any 2003, el Pla Territorial Insular de Menorca, delimita una Àrea de Reconversió Territorial (ART) denominada “sector Punta Grossa I” de 12,91 Ha. que es correspon amb la unitat d'execució denominada “PUG-2” del sector I Ib: Punta grossa I, delimitada en els plànols d'ordenació de les NNSS des Mercadal G19, G-20 i G-23.

L'article 49 del PTI per aquesta Àrea de Reconversió Territorial determina el següent:

“Municipi des Mercadal, sector Punta Grossa I, amb una superfície total aproximada de 129.100 metres quadrats i delimitat en les determinacions gràfiques:

i. [ND]: Per a la superfície sencera de la zona de reordenació es fixen les directrius següents que haurà d'observar el planejament urbanístic municipal en establir l'ordenació detallada de la zona i legitimar, garantint en tot cas la justa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris inclosos en el seu àmbit, l'operació de reordenació prevista per a tota la zona determinada per aquest Pla:

a) Destinació de la superfície, d'aproximadament 79.350 m², definida en les determinacions gràfiques a l'ús de zona verda o espai lliure d'ús públic i, per tant, la seva qualificació urbanística per a tal ús.

b) Ordenació de la resta de la superfície, d'aproximadament 49.750 m², així mateix definida a les determinacions gràfiques, d'acord amb les determinacions següents:

- Usos admesos: únicament els d'establiment hotel·ler, equipament públic esportiu, i aparcament, i pel que fa referència al primer, en les condicions generals establertes en aquestes Normes, especialment quant a parcel·la mínima, edificabilitat, altura i ràtio turística.
- Ús hotel·ler: un màxim de 450 places en establiment hotel·ler.
- Ús d'equipament esportiu públic: reserva mínima per a aquest ús de la superfície de 6.000 metres quadrats.
- Ús d'aparcament: reserva mínima per a aquest ús de la superfície de 3.000 metres quadrats.

Es voluntat municipal **acabar de desenvolupar i executar tot l'àmbit de Punta Grossa**. Per aconseguir tal fi, a l'any 2011, ja es va tramitar i aprovar definitivament l'adaptació al PTI de l'àmbit de Punta Grossa II i posteriorment, en data 21 de setembre de 2015, es va aprovar definitivament el corresponent pla parcial que ordena detalladament aquest sector.

Per tal de poder acabar d'executar l'àmbit que resta, corresponent a l'antiga UA “PUG-2”, prèviament es necessari adaptar-se a les determinacions de l'article 49.4.B.8a del PTI relatiu a l'ART de Punta Grossa I.

Per tant es procedeix a redactar i tramitar la corresponent modificació puntual del planejament urbanístic.

La conveniència d'aquesta modificació puntual ve donada també pel propi Pla Territorial Insular de Menorca que crea les Àrees de Reconversió Territorial com una eina per a millorar les zones urbanes o urbanitzables sense desenvolupar, ubicades a les zones turístiques permetent, en la seva disposició final segona, dur a terme modificacions puntuals de planejament parcials d'aquests àmbits concrets.



2. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La Modificació de les NNSS des Mercadal per tal d'adaptar l'àmbit de Punta I – àmbit que resta a dia d'avui sense executar- a les determinacions del Pla Territorial Insular de l'Illa de Menorca, és d'iniciativa municipal. Les mateixes Normes subsidiàries preveuen en el seu Títol I que en qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions de les normes sempre i quan no s'alterin o variïn substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial.

Les modificacions del planejament parteixen de la legitimitat del “ius variandi”, atorgat a l'administració com a mitjà de l'adequació normativa del sòl a les necessitats i conveniències del present i futur o com a mitjà de correcció d'imperficcions o carències del passat.

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), en el seu article 57, estableix que els plans tenen una vigència indefinida; no obstant, la possibilitat d'alterar les seves determinacions queda contemplada en el mateix article, el qual afegeix que “són susceptibles de suspensió, modificació i revisió”.

Quant a si la modificació que es proposa hauria de tenir la consideració d'una revisió o bé d'una modificació puntual, hem d'estar a l'establert en l'article 58 de la llei esmentada, el qual regula les revisions dels plans generals i d'ordenació detallada, preveient el següent en relació a les circumstàncies que impliquen una revisió:

1. *El pla general és objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.*
2. *Els consells insulars, si les circumstàncies ho exigeixen, poden ordenar d'ofici, si han concedit audiència als municipis afectats, la revisió anticipada d'un pla general, i han de fixar a aquest efecte un termini que, en cas de superar-se, habilita el consell insular respecte a la subrogació en la competència municipal per a la seva redacció i tramitació.*
3. *Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.*
4. *El pla general és, així mateix, objecte de revisió quan per un efecte acumulatiu de modificacions successives sofertes des de la seva formulació o darrera revisió, s'estigui en presència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat 3 anterior. En tot cas, és causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions de transformació urbanística que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.*
5. *Els plans d'ordenació detallada s'han de revisar segons el que preveuen, així mateix quan l'ajuntament ho apreciï i així ho acordi per raons justificades d'oportunitat o de canvi de la situació urbanística del mercat immobiliari del seu municipi.*

De la mateixa manera, el darrer paràgraf de l'article 59.1 estableix que: “En el cas del pla general s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.”

La modificació de normes proposada no modifica substancialment l'estructura general i orgànica del territori, ni classifica nou sòl urbanitzable. A més cal recordar que l'àmbit de Punta Grossa I ja es troba delimitat en les NNSS vigents i la modificació puntual que es tramita només té per objecte- per tal de poder-lo acabar d'executar- adaptar-se a les determinacions fixades a l'article 49 PTI, les quals redueixen en gran mesura l'edificabilitat prevista a les NNSS vigents.

Així mateix indicar que la disposició final segona de la Llei d'urbanisme esmentada determina que fins que no el desplaçi el desplegament reglamentari, a la illa de Menorca, **continua essent aplicable el reglament de planejament**, en tot allò que sigui compatible amb la LUIB.



En aquest sentit, el Real decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'estableix el Reglament de Planejament Urbanístic (d'ara endavant RPU), en el seu article 154, determina que els plans d'ordenació tindran una vigència indefinida i que l'alteració del contingut dels mateixos es podrà dur a terme mitjançant la revisió dels mateixos o la modificació d'algun dels elements que els constitueixi.

El mateix article també disposa que s'entén per revisió del pla l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per l'esgotament de la capacitat del pla.

En els demés supòsits, l'alteració de les determinacions del pla es consideraran com a modificació del mateix, encara que l'esmentada alteració comporti canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl.

Atès que les alteracions proposades no suposen l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori que incideixen substancialment sobre l'ordenació, ni existeix increment de la superfície de sòl urbà ni de les previsions d'actuacions d'urbanització, sinó que es limiten a un canvi concret sense que les Normes Subsidiàries, en el seu conjunt, siguin replantejades substancialment, **es considera que ens trobam davant un supòsit de modificació**.

Pel que fa al procediment, l'article 161 del RPU estableix que se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. En compliment d'aquest precepte i de la resta de la normativa aplicable en la matèria es redacta la present Modificació de Normes Subsidiàries (instrument de planejament municipal vigent en el terme municipal des Mercadal).

En relació a la possibilitat de poder dur a terme la modificació puntual que ens ocupa dir que, tal i com ja s'ha fet menció a l'apartat anterior, encara que en el terme municipal des Mercadal no estigi adaptat en la seva totalitat al PTI, la disposició final segona d'aquest instrument d'ordenació territorial preveu que es puguin dur a terme adaptacions parcials en les àrees de reconversió territorial, les quals es desenvoluparan posteriorment mitjançant els instruments corresponents.

Per últim dir que l'alteració de planejament que ens ocupa **no comporta un increment de sostre edificable sinó tot al contrari**. L'adaptació al PTI en aquest àmbit concret suposarà una reducció substancial de l'edificabilitat prevista en les NNSS vigents i per tant no procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA

En data 25 d'abril de l'any 2003, el Ple del Consell Insular de Menorca, va aprovar definitivament el Pla territorial Insular de Menorca, el qual es publicà al BOIB de dia 16 de maig del mateix any.

Aquest Pla, a l'àmbit de les zones turístiques, delimita unes Àrees de reconversió territorial (ART), distingint dues zones: les d'esponjament i les de reordenació.

L'Àrea de Reconversió Territorial que ens ocupa ve definida al pla com a una zona de reordenació que són les que, pel seu grau d'ocupació, no tenen problemes ni de qualitat ambiental o paisatgística ni de congestió, però que necessiten una variació d'aprofitaments i usos existents en el sòl vacant per poder assegurar un model de qualitat.

L'objectiu del Pla Territorial (que inclou el Pla d'Ordenació de la Oferta Turística) és que en aquestes zones de reordenació es millori la qualitat i diversitat de la oferta, promovent:

1. Un model integrat en el medi ambient i el paisatge que garanteixi la sostenibilitat a llarg termini
2. Un predomini de l'oferta d'allotjament hotel·ler enfront de les edificacions residencials dotada d'una oferta complementària amb capacitat desestacionalitzant.



En conseqüència s'estableixen al pla una sèrie de determinacions als que hauran de sotmetre's i adaptar-se els instruments de planificació municipal.

L'article 48 del PTI, relatiu al règim general de les zones turístiques determina que l'ordenació urbanística municipal en els zones turístiques ha de perseguir els objectius següents:

1. Limitar al màxim les dimensions de les zones turístiques a fi d'adequar el nombre de places turístiques a la capacitat de càrrega del territori.
2. Fomentar la qualitat del conjunt de l'oferta d'allotjament.
3. Garantir el manteniment d'un continu i evitar la urbanització dispersa.
4. Promoure la qualitat mediambiental i la dotació d'equipaments públics.
5. Establir, per als àmbits en què les determinacions gràfiques del Pla Territorial Insular identifiquen terrenys com a sòl d'especial interès ecològic en zona turística, una ordenació urbanística que tingui com a resultat la qualificació final dels referits terrenys com a zones verdes d'ús públic.

L'adequar-se a les regles següents:

Permetre els usos turístics i residencials amb subjecció a les següents tipologies d'edificació:

1. Els usos turístics han de comprendre exclusivament els establiments hotelers i l'habitatge turístic de vacances en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.
2. Els usos residencials han de comprendre exclusivament l'habitatge unifamiliar aïllat. Als efectes del paràgraf anterior s'entén per habitatge unifamiliar aïllat aquella tipologia en què la parcel·la es destina a la construcció d'un sol habitatge amb separació de totes les façanes dels límits laterals.

En l'àmbit de la present modificació puntual, el Pla Territorial Insular **preveu com a únic ús admès** (a més de l'equipament esportiu públic i aparcament) **el d'establiment hotelier**.

El mateix article 48 del PTI estableix una sèrie de criteris que han de complir els establiments hotelers situats en les zones turístiques i que són els següents:

- Categories d'establiment d'allotjament admissibles: exclusivament 4 i 5 estrelles en establiments hotelers.
- Exigència de la llicència turística prèvia atorgada pel Consell Insular.
- No superació del nombre de 450 places per establiment hotelier.
- Compliment d'una ràtio turística d'un mínim de 60 m² per plaça per a les primeres 150 places, d'un mínim de 75 m² per plaça per a les 150 places següents, i de 100 m² en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotelier.
- Edificabilitat neta sobre parcel·la de 0,6 m²/m².
- Altura màxima de tres plantes (PB+2).
- Dotació d'equipaments complementaris:
 - a) Construcció d'una/unes piscina/es a l'aire lliure, per a les quals s'estableixen com a paràmetres mínims una làmina d'aigua d'1,2 metres quadrats per plaça (computant només les primeres 225 places) i una superfície mínima de 70 metres quadrats.
 - b) Disposició d'una piscina climatitzada de 30 metres quadrats de superfície com a mínim.
 - c) Dotació amb pistes esportives amb uns paràmetres mínims de 3 metres quadrats per cada plaça.
 - d) Disposició d'aparcament amb un mínim d'1 plaça per cada deu places d'allotjament (Decret 60/1989).
 - e) Construcció d'andanes situades dins el recinte de la parcel·la o del solar, aptes per resoldre l'arribada i recepció d'almenys dos autocars i dos turismes simultanis, de manera que quedin resolts el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.
 - f) Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
 - g) Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de 8 metres per plaça d'allotjament, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.
 - h) Dotació amb sala de reunions i convencions de superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1'2 metres quadrats per plaça.
 - i) Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.



- Compliment dels següents paràmetres ambientals:

- a) Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.
- b) Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.
- c) Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
- d) Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
- e) Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
- f) Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
- g) Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgàniques i restes.
- h) Recollida de residus perillosos per gestors autoritzats.
- i) Implantació de mesures de minimització de residus.

Aquests criteris de l'article 48 del PTI **s'incorporaran a l'article 190 de les NNSS des Mercadal.**

Com ja s'ha dit anteriorment, l'article 49 del PTI, determina que l'ART de Punta Grossa I (UA PUG -2) és una zona de reordenació, fixant que el planejament municipal ha de preveure i regular aquesta nova operació així com remetre la seva ordenació detallada a l'instrument de planejament adequat, el qual haurà d'assegurar en tot cas el compliment dels estàndards i dotacions mínimes legalment prescrits, garantint la justa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris inclosos en el seu àmbit.

El mateix article, per al sector de Punta Grossa I, determina el següent:

- a) Destinació de la superfície, d'aproximadament 79.350 m², definida en les determinacions gràfiques a l'ús de zona verda o espai lliure d'ús públic i, per tant, la seva qualificació urbanística per a tal ús.
- b) Ordenació de la resta de la superfície, d'aproximadament 49.750 m², així mateix definida a les determinacions gràfiques, d'acord amb les determinacions següents:
 - Usos admesos: únicament els d'establiment hotel·ler, equipament públic esportiu, i aparcament, i pel que fa referència al primer, en les condicions generals establertes en aquestes Normes, especialment quant a parcel·la mínima, edificabilitat, altura i ràtio turística.
 - Ús hotel·ler: un màxim de 450 places en establiment hotel·ler.
 - Ús d'equipament esportiu públic: reserva mínima per a aquest ús de la superfície de 6.000 metres quadrats.
 - Ús d'aparcament: reserva mínima per a aquest ús de la superfície de 3.000 metres quadrats.

En el cas que ens ocupa tenim que l'article 188, relatiu a la regulació general de la clau II, ja va ser modificat per adaptar-se a les determinacions del PTI en la modificació puntual de les NNSS des Mercadal per adaptar-se al PTI a l'àmbit de Punta Grossa II, aprovada definitivament en data 21.11.2011

Per tant es procedirà a modificar l'article 190 relatiu a la regulació específica del sector IIb:Punta Grossa I, per tal d'introduir les determinacions específiques fixades per aquest àmbit en l'article 49 del PTI anteriorment esmentat.

En tot cas val a dir que per realitzar la modificació s'ha utilitzat una cartografia actualitzada i que les xifres resultants varien sensiblement. Així doncs tenim que la superfície de tot l'àmbit de l'ART (qualificada com a sòl urbanitzable) té una superfície de 12,86 Ha en lloc de 12,91 ha. i que la superfície destinada a zona verda o espai lliure d'ús públic és de 81.461,64 m²

Així mateix, a l'àmbit de l'ART, també seran d'aplicació les determinacions de l'article 30 del PTI, relatiu a les mesures ambientals i l'article 33 relatiu als criteris bàsics d'edificació sostenible per als allotjaments turístics, articles que estableixen el següent:

Article 30. Criteris bàsics de sostenibilitat mediambiental de les actuacions urbanístiques [ND; norma directiva de caràcter prevalent sobre i vinculant per a l'ordenació urbanística, tot l'article]

1. S'entenen per condicions de sostenibilitat mediambiental de les actuacions urbanístiques aquelles determinacions d'ordenació substantiva que tenen per objecte:

- a) L'adaptació harmònica de les noves actuacions a les condicions del microclima i dels ecosistemes locals.



- b) La consideració de paràmetres d'eficiència en l'ús dels principals recursos escassos: aigua i energia. S'entén com a eficiència la utilització de mecanismes actius (ús d'energies alternatives, tecnologies de gestió) i passius (introducció d'elements arquitectònics de control ambiental, per exemple) amb l'objectiu de reduir el consum innecessari del recurs.
- c) La consideració de les qualitats ambientals dels sistemes constructius en les obres d'urbanització dins del seu cicle de vida complet, des de la fase d'obra fins a la demolició, incloent la gestió dels residus resultants.
- d) La imposició de mesures preventives, de manera que no es produeixin impactes mediambientals per emissió de radioactivitat, perturbacions elèctriques, soroll, vibracions, enlluernaments, emissió de gasos nocius, fums o partícules, pels seus abocaments líquids o sòlids, o per un consum inadequat d'energia i dels recursos naturals.

2. En efectuar la classificació del sòl urbà i del sòl urbanitzable, l'ordenació urbanística s'ha d'ajustar als criteris bàsics següents:

- a) Consideració del microclima local i de les condicions prèvies a la intervenció urbanística, de tal manera que es puguin aprofitar les potencialitats bioclimàtiques de l'àmbit.
- b) Possibilitat d'instal·lar, en les millors condicions econòmiques i d'integració paisatgística, equips de captació d'energia solar a tots els edificis.
- c) Condicions d'exposició solar adequades, que permetin l'orientació de les edificacions preferiblement cap al sud, una adequada assolellada dels habitatges i zones verdes d'ús públic amb una reduïda proporció d'àrees en ombra permanent.
- d) Garantia, per mitjà de l'ordenació dels volums edificats, el modelatge de la topografia i la plantació d'arbrat, de l'adequada atenuació dels vents en aquells emplaçaments sotmesos a ells i en els quals aquests siguin de gran intensitat, així com de la possibilitat d'una ventilació encreuada entre façanes oposades als edificis d'habitatges.
- e) Consideració dels factors de contaminació acústica amb l'objectiu d'afavorir la ventilació natural per mitjà de la reducció dels nivells de soroll ambient.
- f) Prevenció, ja en seu de l'ordenació, de riscos naturals i tecnològics (derivats d'activitats industrials), amb atenció a la continuïtat de la xarxa de drenatge del terreny, tot evitant la classificació de sòl a àrees d'inundació puntual.

3. L'ordenació urbanística ha de jerarquitzar de manera adequada la xarxa viària local i dimensionar en cada categoria les calçades de trànsit rodat amb els objectius següents:

- a) Crear malles de circulació amb connexió adequada als vials existents a fi d'evitar els culs de sac.
- b) Possibilitar la implantació de sistemes de control de circulació urbana en casos de necessitat.
- c) Limitar les velocitats del trànsit i donar prioritat a la circulació de vianants i de ciclistes (per plataforma separada), així com a la integració de transport públic.

4. L'ordenació urbanística ha de dissenyar les zones verdes públiques ajustant-se als criteris bàsics següents:

- a) Procurar mantenir en el seu emplaçament els elements valuosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el disseny dels espais lliures.
- b) Assegurar que la vegetació prevista per a les zones verdes públiques sigui compatible amb la vegetació autòctona.
- c) Elegir les espècies vegetals de nova plantació d'acord amb els criteris següents:
 - Compatibilitat en termes biològics amb la vegetació natural de l'àrea, amb l'objecte d'evitar la invasió d'espècies nocives.
 - L'arbratge ha de tenir el port suficient perquè pugui fer la funció de controlador ambiental, amb arbres de fulla caduca i copa ampla per tal de protegir les plantes inferiors dels habitatges a l'estiu i permetre-hi l'accés del sol a l'hivern.
 - Consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat, amb l'objecte de permetre reduir el consum d'aigua per a regatge. Si es reutilitzen aigües grises per regar, cal garantir-ne la compatibilitat amb les característiques bioquímiques d'aquestes.
- d) A les zones lliures procurar enjardinar el percentatge majoritari de la superfície amb l'objecte de mantenir la porositat natural del terreny.
- e) S'ha de propiciar la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües, especialment a les àrees costeres i procurar un tractament harmònic de materials i espècies.
- f) Cal preveure mesures que facilitin el drenatge natural del terreny, com ara parterres i àrees de paviments porosos que facilitin l'emmagatzematge d'aigua fins a la seva absorció. Si la plantació es troba en una zona



pavimentada, s'establiran canals de distribució d'aigua entre els escocells, o s'adoptaran solucions d'escocell continu.

5. L'ordenació urbanística ha de dissenyar les zones o els espais verds privats d'acord amb els criteris bàsics següents:

- a) La disposició i organització han de considerar la integració en l'entorn natural i les característiques d'urbanització de les zones verdes públiques.
- b) Els sistemes de regatge de les zones verdes privades s'han de proveir amb caràcter preferent d'aigües grises reciclades provinents de les edificacions a què estiguin vinculades.
- c) S'ha de procurar conservar la vegetació existent als jardins i espais lliures de caràcter privat dels centres històrics i nuclis tradicionals.

6. L'ordenació urbanística ha de definir les xarxes de serveis amb tècniques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i la seva distribució. S'ha de procurar integrar diversos serveis en el mateix registre a fi de reduir els punts d'intervenció a les voravies per al seu manteniment.

7. L'ordenació urbanística ha de preveure sistemes de sanejament preferentment separadors. A les àrees en què l'estudi del microclima i l'anàlisi de la qualitat de l'aigua reveli una pluviometria adequada, s'han d'establir sistemes integrals de recollida, emmagatzematge i distribució d'aigua de pluja per al regatge, la neteja de carrers i altres usos.

8. L'ordenació urbanística ha de preveure xarxes de regatge que emprin sistemes d'estalvi d'aigua, com ara microirrigació, regatge gota a gota o aspersors.

9. L'ordenació urbanística ha d'establir sistemes de recollida de residus que permetin la recollida selectiva i comptin amb emplaçaments adequats a la via pública, atenent la minoració dels seus impactes negatius sobre l'edificació residencial.

10. L'ordenació urbanística ha de preveure sistemes d'enllumenat públic equipats amb llums dotats de sistemes de limitació de la contaminació lumínica i estalvi energètic.

11. L'ordenació urbanística ha de fomentar la introducció d'elements arquitectònics per a les instal·lacions de control ambiental, com ara sistemes de captació d'energia solar, etc., per a la qual cosa la superfície d'aquests s'ha d'excloure del còmput de l'edificabilitat de la parcel·la.

12. L'ordenació urbanística ha de procurar la utilització preferent de materials reciclats i evitar en tot cas l'ús de materials que puguin resultar tòxics o afectin la qualitat de l'aire en les condicions de servei normal o en cas d'accident o fenòmens extrems del clima local.

13. L'ordenació urbanística s'ha d'establir, en tot cas, en termes que garanteixin el compliment de la normativa sectorial i mediambiental aplicable a:

- a) Les activitats susceptibles de generar radioactivitat o perturbacions elèctriques. No es poden permetre en cap cas activitats que emetin radiacions perilloses o que produeixin perturbacions elèctriques que afectin el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents d'aquells que les originin.
- b) Les activitats susceptibles d'emetre gasos, partícules i altres contaminants atmosfèrics.
- c) Les activitats susceptibles de produir soroll, vibracions i enlluernaments.

Article 33. Criteris bàsics d'edificació sostenible per als allotjaments turístics [ND; norma directiva de caràcter prevalent sobre i vinculant per a l'ordenació urbanística, tot l'article]

L'ordenació urbanística ha d'observar la instrucció directiva que aprovi el Consell Insular sobre criteris d'edificació sostenible aplicable a la destinada a usos d'allotjament turístic. En tot cas, ha d'exigir que els allotjaments turístics respectin els criteris d'edificació sostenible següents:

1. Adaptació de l'edificació a les condicions locals, tenint en compte l'assolellada i la il·luminació natural, el vent, la ventilació i la disponibilitat d'espai d'aparcament suficient a la parcel·la.

2. Foment de la producció d'electricitat en els edificis per mitjà d'energies renovables:

- Energia solar tèrmica, utilitzable per mitjans actius (panells) per a la producció d'aigua calenta sanitària, escalfament d'aigua de piscines i sistemes de calefacció, i per mitjans passius directes (envidraments al sud, hivernacles) i indirectes (murs emmagatzemadors de calor, cobertes estanques)
- Energia solar fotovoltaica, utilitzable sobretot durant les hores diürnes. Es pot captar per mitjà d'elements integrables a façanes lleugeres, claraboies, murs cortina ventilats, sistemes de lames, etc.
- Energia solar per mitjà de sistemes híbrids termicofotovoltaics.

3. Moderació de la demanda energètica, per mitjà de:

- Disposicions arquitectòniques que redueixin les necessitats de refrigeració i calefacció per mitjà de ventilació encreuada i convecció.



- Millora de l'aïllament tèrmic dels edificis en tots els seus tancaments, a través d'envidraments i fusteries d'altres prestacions, murs amb característiques aïllants reforçades, reducció de ponts tèrmics i utilització de cobertes enjardinades.
- 4. Foment de l'eficiència energètica de les instal·lacions convencionals:
 - Instal·lacions de calefacció i climatització. El seu consum es pot reduir per mitjà de factors com la zonificació de les distribucions en funció d'orientacions, usos i horaris, la introducció de sistemes de regulació i control, l'elecció preferent de sistemes centralitzats i la correcta implantació dels emissors. S'ha de considerar, així mateix, un correcte aïllament tèrmic dels aparells i conductes.
 - Instal·lacions elèctriques, l'eficiència global de les quals s'ha de millorar a través de l'eficiència individual dels aparells connectats.
 - Il·luminació artificial, el consum de la qual és millorable per mitjà de factors com l'eficàcia lluminosa de la làmpada, els seus equips auxiliars, els llums i els sistemes de control i encesa.
 - Mecanismes de control integrat que permetin regular, programar i optimitzar-ne el consum.
- 5. Millores en la gestió del cicle hidrològic.
 - Reciclatge d'aigües grises, per mitjà del desenvolupament de xarxes separadores per a aigües grises que en permetin la reutilització.
 - Mesures per a la limitació i detecció de pèrdues per infiltracions i evaporació de les xarxes de subministrament d'aigua potable.
 - Moderació del consum, controlant tant l'ocasionat en els aparells sanitaris com a causa del regatge.
- 6. Adopció de sistemes de construcció sostenible:
 - Idoneïtat ambiental de materials i solucions constructives, tenint en compte el seu impacte sobre el medi ambient durant tot el seu cicle de vida. S'han de tenir en compte les emissions contaminants que puguin produir els materials i els seus efectes sobre el medi, l'energia incorporada i els residus sòlids al final del cicle de vida.
 - Consideració de les propietats dels materials quant a emissió de productes tòxics i altres propietats que puguin resultar perjudicials per a la salut dels usuaris.
 - Consideració en la fase de disseny de l'ergonomia d'ús i la reducció de les operacions i obres de manteniment durant la vida útil de l'edifici.
 - Consideració en la fase de disseny del futur reciclatge d'elements arquitectònics reutilitzables, la recuperació de materials contaminants i la recuperació de materials reciclables d'origen petri.
- 7. Gestió dels residus sòlids urbans per mitjà de la recollida selectiva i el compost.
- 8. Utilització de tecnologies noves, integrant sistemes de control remot, detecció d'avaries i tele gestió de les funcions.

Aquestes determinacions es recolliran a l'article 190 de les NNSS

4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

4.1 CRITERIS GENERALS

Com ja s'ha dit anteriorment l'objecte de la present modificació es adaptar l'àmbit de l'ART de Punta Grossa I a les determinacions establertes en el Pla Territorial Insular de Menorca.

Per tant s'inclouran al planejament urbanístic els criteris bàsics que haurà de tenir en compte el futur pla d'ordenació detallada del sector de sòl urbanitzable i que són els següents:

1. Qualificació de 81.461,64 m², definida en les determinacions gràfiques de les NNS, com a zona verda o espai lliure d'ús públic.
2. A la resta de la superfície de l'àmbit de 47.201,81 m², s'estableix el següent:
 - Usos admesos: establiment hotel·ler, equipament públic esportiu i aparcament
 - Places turístiques: un màxim de 450 places en establiment hotel·ler
 - Reserva mínima d'equipament esportiu públic de 6.000m²
 - Reserva mínima d'aparcament de 3.000m²



Les superfícies resultants i que s'adopten en la present modificació puntual són les corresponents a l'aixecament de plànols realitzats, les quals són sensiblement diferents a les fixades al PTI.

Finalment dir que dins l'espai lliure públic delimitat es distingirà una part com a sistema local. Concretament 15.577.93 m2. Es considera que això és possible ja que l'article 49 del PTI només determina que s'han de destinar com a zona verda o espai lliure públic una superfície de 79.350 m2 però en cap cas determina el seu caràcter de sistema general. Aquest argument ve refrendat en els informes emesos per a l'aprovació definitiva de l'expedient relatiu a la modificació puntual de NNSS des Mercadal per adaptar al PTI l'àmbit de Punta Grossa II.

4.2 MODIFICACIONS QUE ES REALITZEN A LA NORMATIVA

En el present apartat es relacionen detalladament els canvis introduïts a l'articulat de les NNSS vigents per adaptar-se a les determinacions del PTI exclusivament a l'àmbit de punta Grossa I.

La normativa vigent i que s'agafa com a document de referència per a introduir les pertinents modificacions és el Text Refós de les NNSS des Mercadal, aprovat definitivament en data 10 d'abril de 2002 (BOIB número 119 de data 3.10.2002) i la Modificació puntual de les NNSS per a l'adaptació al PTI a l'àmbit de Punta Grossa II, aprovada definitivament en data 21 de novembre de 2011 (BOIB número 40 de 17.03.2012)

Article 010 Regulació general. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries a Sòl Apte per Urbanitzar.

Es modifica l'article 10 per tal d'incorporar a l'apartat primer el sector corresponent a l'ART de Punta Grossa I i que es coincideix amb la UA PUG 2

Per tant aquest article, un cop introduïdes les modificacions, quedarà amb el redactat següent:

1. Als terrenys classificats com a Sòl Apte per Urbanitzar i qualificats com a Zona de Desenvolupament Residencial (clau 12) i Zona de Desenvolupament Industrial (clau 13), i als sectors I la de Punta Grossa II (clau 11), I Ib de Punta Grossa I inclòs a l'àmbit de l'ART (clau I I) i 14b Platges de Fornells (clau 14) les Normes Subsidiàries es desenvoluparan mitjançant Plans Parciaus. Fins que no es desenvolupin aquests instruments els terrenys així classificats se subjectaran al règim que estableix l'article 42 del Reglament de Gestió Urbanística.

2. Als terrenys classificats com a sòl Apte per Urbanitzar, sectors I Ib Punta Grossa I que no es troba dins l'àmbit de l'ART(Clau 11) i 14c Son Parc (clau 14), les Normes Subsidiàries es desenvoluparan de forma directa, en els casos en què l'ordenació resulta completament definida per aquestes, o mitjançant les modificacions o adaptacions de planejament parcial que per als diferents sectors aquestes Normes Urbanístiques determinin.

Article 140.- Regulació específica dels usos i les condicions d'edificació

Es modifica l'apartat 5 de l'article 140 de les NNSS des Mercadal per tal d'adaptar l'àmbit de la UA PUG-2 a les determinacions de PTI. Així doncs, seguint la mateixa sistemàtica que la realitzada a la modificació de NNSS per adaptar al PTI l'àmbit de punta Grossa II, s'elimina la UA PUG-2 del primer paràgraf i es crea un nou paràgraf que fixi la regulació específica d'usos i edificació de l'ART de Punta Grossa I.

S'ha optat per mantenir la qualificació urbanística 4m fixada tant a la planimetria com a l'article 190 de les NNSS vigents. En aquesta qualificació, al no recollir-se específicament a l'apartat 5 de l'article 140, li



eren d'aplicació els paràmetres generals establerts a l'article 139. Ara s'introduirà la clau específica 4m a l'àmbit de Punta Grossa I i es procedirà a modificar els paràmetres corresponents a l'edificabilitat, ocupació i alçada per tal d'adaptar-se a les determinacions de l'article 48 del PTI. Per a la resta, es mantindran els mateixos paràmetres que els fixats a l'article 139.

Això serà possible ja que s'observa que les NNSS permeten modificar els paràmetres generals de les qualificacions urbanístiques fixades a l'article 139. Així doncs l'article 139 relatiu a la regulació generals dels usos i condicions d'edificació estableix uns criteris generals per a les qualificacions urbanístiques i després, a l'article 140, per a àmbits específics, aquests paràmetres es modifiquen, reduint-se o augmentant-se.

En a l'àmbit concret de Punta Grossa I i per tal de poder arribar al màxim de places permeses al PTI, es fixarà una edificabilitat de 0,6 m²st/m²s. En conseqüència es fixarà una ocupació de la parcel·la d'un 40%. Val a dir que encara que s'incrementi l'edificabilitat de la qualificació 4m en aquest àmbit concret (Punta Grossa I), **l'edificabilitat total resulta inferior a la permesa en les NNSS vigents.** Així doncs tenim que amb la normativa actual, a l'àmbit de la UA PUG 2, està permesa una edificabilitat màxima de 31.200m² (0,30m²st/m²s x 10,40Ha) i amb la modificació puntual, anant a màxims, i només descomptant del sòl lucratiu l'àrea reservada pel PTI per a aparcament i equipament, tindríem una superfície de sòl de 38.201,81 m², que multiplicat per 0,6m²/m², ens donaria una edificabilitat màxima permesa de 22.921,08 m², essent per tant molt inferior.

En relació a l'alçada es considera que s'ha de reduir fins a 7,5m per tal que la futura edificació hotelera s'integri millor amb les edificacions de l'entorn.

Per tant l'apartat 5 de l'article 140, un cop introduïdes les modificacions, quedarà amb el redactat següent:

Art 140. Regulació específica dels usos i les condicions d'edificació

(...)

5.- Àrea de Punta Grossa

UA PUG-I

Subzona: 4c

Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima: 500m² i existents menors
% ocupació: PB: 40
Edificació: 0,40/m²
ARM: 4m
Núm. plantes: 1
Reculades: a vial: 5
a límits de parcel·la: 3
entre edificacions: 3
Usos: habitatge unifamiliar

Subzona: 4g

Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima: 400m² i existents menors
% ocupació: PB: 30
Edificació: 0,50/m²
ARM: 7m
Núm. plantes: 2
Reculades: a vial: 5
a límits de parcel·la: 3
entre edificacions: 3
Usos: habitatge unifamiliar i plurifamiliar

UA PUG-3, PUG-4 i PUG-5



Subzona : 4c

Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima : 500m² i existents menors

% ocupació : PB: 25 PIP: 25

Edificació : 0,50/m²

ARM: 7m

Núm. plantes : 2

Reculades: a vial: 5
a límits de parcel·la : 3
entre edificacions : 3

Usos : habitatge unifamiliar aïllat i agrupat

ART PUNTA GROSSA II

Subzona: 4e

Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima : 600m² i existents menors

Front de façana: 20 m

% ocupació: 35

Edificabilitat: 0,35m²/m²

ARM: 7m

Núm. plantes : 2

Reculades: a vial: 5
a límits de parcel·la : 3
entre edificacions: 3

Usos: residencial i turístic en la modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat

ART PUNTA GROSSA I

Subzona: 4m

Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima: 25.000 m²

Front de façana: 20 m

% ocupació: 40

Edificabilitat: 0,6m²/m²

ARM: 7,5m

Núm. plantes : 2

Reculades: a vial: 10
a límits de parcel·la : 10
entre edificacions: 5

Usos: hotelers

Article 181.- Definició

Es procedeix a modificar les superfícies del sector I Ib, en funció de la nova cartografia elaborada.

L'article 181, quedarà amb el redactat següent:

I. El sòl apte per urbanitzar compren les següents zones:

a) Zona de Plans Parciais en execució (Clau I I)

- Sector I Ia: Punta Grossa II

30,25 Ha

- Sector I Ib: Punta Grossa I (UA PUG-I)

30,75 Ha

Punta Grossa I (Àrea de reordenació Territorial)

12,86 Ha

73,86 Ha

b) Zona de desenvolupament residencial (Clau I2)

- Sector I2a: Urbanitza Mercadal

6,75 Ha

- Sector I2b: Coves Noves II

95,00 Ha

101,75 Ha

c) Desenvolupament Industrial

Sector I3a: Llinartix:

18,50 Ha



d) Zona de desenvolupament turístic (Clau 14)	
- Sector 14b: Platges de Fornells	2,73 Ha
- Sector 14b: (Àrea de reordenació): Platges de Fornells	18,79 Ha
- Sector 14c: Son Parc:	234,49 Ha
	450,39 Ha

Article 182.- Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

Es procedeix a modificar aquest article per fixar que la part del sector 11b que es troba dins l'ART de Punta Grossa I (antiga UA-PUG2) es desenvoluparà mitjançant la formulació i tramitació del corresponent Pla Parcial.

Així mateix també es procedeix a rectificar un error existent a l'article esmentat. La modificació puntual que tenia per objecte adaptar l'àmbit de l'ART de Punta Grossa II va modificar l'article 182 per tal de fixar que el sector 11a s'havia de formular, tramitar i executar mitjançant el corresponent pla parcial. Es a dir la modificació de l'article consistia en eliminar el sector 11a de l'apartat 2 per tal d'incorporar-lo a l'apartat 1. No obstant a la redacció publicada al BOIB (núm. 40 de data 17.3.2012) va sortir duplicat ja que no es va eliminar el sector 11a de l'apartat 2.

Així doncs l'article 182 quedarà amb el redactat següent:

1. El desenvolupament de les Normes Subsidiàries a sòl apte per urbanitzar es realitzarà:

- En els sectors 11a, 11b inclòs en l'àmbit de l'ART, 12a, 12b i 13 mitjançant la formulació, tramitació i execució dels corresponents plans parcials.
- En el **sectors** 11b i 14b **situats** fora de **les** ART mitjançant la formulació, tramitació i execució de l'instrument de gestió i execució de la Unitat d'actuació que s'ha delimitat
- Pels sectors 14b inclòs en l'ART i 14c mitjançant la formulació, tramitació i execució de les modificacions i adaptacions del seu planejament específic, que les NS incorporen amb caràcter de Plans parcials i per als que se defineixen una sèrie de determinacions d'obligat compliment en la modificació i adaptació abans citada.'

Article 190.- Regulació específica del sector 11b: Punta Grossa I.

Es procedeix a modificar aquest article per tal d'adaptar-lo a les determinacions del PTI. Específicament s'introduiran els següents canvis:

-A l'apartat 4 s'especifica que només la UA PUGI és la unitat d'execució que es pot desenvolupar directament per les NNSS no essent necessària la modificació del corresponent pla parcial. Per a l'àmbit de l'ART de Punta Grossa I es fixa que s'haurà d'ordenar detalladament mitjançant la formulació del corresponent pla parcial.

- L'apartat 6 es modifica per tal d'introduir les determinacions dels articles del PTI transcrits anteriorment. Així doncs es fixa que dins l'àmbit de l'ART de 12,86 Ha (segons medicions realitzades en una cartografia actualitzada) es qualificaran 81.461,64 m² com a zona verda o espai lliure públic i que dins aquest àmbit, 15.577,93m² tindran la consideració de sistema local. Als restants 47.201,81 m², s'hauran de destinar 6000m² a equipament públic i 3000m² a aparcament.

Així mateix s'incrementa la cessió a un 15% per tal de donar compliment a les determinacions de la LUIB.

En relació al sòl amb aprofitament lucratiu- l'hoteler- s'incorporen les determinacions de l'article 48 relatiu als criteris que han de complir els establiments hotelers situats a les zones turístiques.

En relació a les mesures ambientals fixades a l'article 30 i següents del PTI, per una qüestió de simplificació, en lloc de tornar a transcriure'ls tots, s'opta per fer una remissió als criteris establerts a l'article anterior- el 189- relatiu a la regulació específica de l'àmbit de Punta Grossa II.



- Al redactat vigent de l'apartat 6.3 es fixa que es considera adscrit a aquesta unitat el sistema general d'accessos rodats i peatonals, al sector de Punta Grossa II, fins i tot els exteriors a la delimitació de la unitat i a la planimetria –plànol G-23- també es fixa que el viari que delimita ambdues ART va càrrec de la UA PUG2. Aquesta determinació s'elimina perquè tant la modificació puntual per adaptar l'àmbit de Punta Grossa II al PTI, com el corresponent pla parcial que es va aprovar definitivament, incorporen aquest sistema viari dins l'àmbit fixant que anirà a càrrec del sector de Punta Grossa II.

Un cop introduïdes les modificacions anteriors, l'article 190 quedarà amb el redactat següent:

Art. 190 Regulació específica del sector I Ib: Punta Grossa I

1. Compren els terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació Punta Grossa, polígon I, aprovat definitivament en data 6 de desembre de 1976.

2. Les condicions generals d'ordenació són les definides en l'esmentat Pla Parcial, amb les modificacions que directament introdueixen aquestes Normes i que es recullen en les Normes Urbanístiques i en els plànols de ordenació.

3. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada i Volumetria Específica.

4. L'estat molt deficient i incomplet de les infraestructures així com les perspectives reals d'execució fan necessària la regulació directa des d'aquestes Normes, el grau de precisió de les quals fan innecessària la tramitació de revisió del planejament parcial, i la modificació dels instruments d'execució del Pla.

A tal fi es delimita la unitat d'execució: PUG-I, la qual es grafia en el plànol d'ordenació corresponent, regulant-se les seves determinacions a l'apartat següent.

En canvi l'ordenació detallada de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació corresponents com a Àrea de Reconversió Territorial, es durà a terme mitjançant la redacció d'un Pla Parcial d'ordenació. A l'apartat 6 es regulen les determinacions específiques per aquest sector.

5. Regulació específica de la U.A. «PUG-I».

5.1. La seva superfície és de 30,75 Ha i té per objecte garantir l'execució de la infraestructura pendent.

5.2. La zonificació i delimitació de la present Unitat d'Execució és la fixada en els plànols sèrie F i, en concreto contenen:

- Zona 8, d'equipament privat, subzona 8a.
- Zona 4, d'Ordenacions Aïllades, Subzones 4c y 4g.
- Sistemes B i V, de Parcs i Zones Verdes.
- Sistema E, d'equipaments col·lectius.

5.3. La cessió de l'aprofitament a l'Ajuntament ja s'ha efectuat, per la qual cosa no procedeix a efectuar més cessions.

5.4. Les cessions obligatòries són a càrrec del Promotor.

5.5. El sistema d'actuació serà el de cooperació i haurà de constituir-se, obligatòriament, l'oportuna Entitat Urbanística de Conservació.

5.6. L'atorgament de llicències queda supeditat al desenvolupament de la Unitat d'Execució en la forma legalment establerta.

6. Regulació específica de l'Àrea de Reconversió Territorial:

6.1. La seva superfície es de 12,86 Ha i compren els terrenys delimitats als plànols d'ordenació corresponents, relatius a l'Àrea de Reconversió Territorial de Punta Grossa I.

6.2. El Pla Parcial que ordeni el sector ha de complir amb les següents determinacions:

- Qualificació de 81.461,64 m² com a zona verda o espai lliure d'ús públic. Dins aquest espai i seguint les determinacions gràfiques del corresponent plànol d'ordenació tindran la consideració de sistema local 15.577,93m²
- A la resta de la superfície de l'àmbit de 47.201,81 m², s'estableix el següent:
 - . Usos admesos: establiment hotel·ler, equipament públic esportiu i aparcament
 - . Places turístiques: un màxim de 450 places en establiment hotel·ler
 - . Reserva mínima d'equipament esportiu públic de 6.000m²
 - . Reserva mínima d'aparcament de 3.000m²

6.4. Es cedirà gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al quinze per cent de l'aprofitament.

6.5. El sistema d'actuació serà el de compensació.

6.6. L'atorgament de llicències queda supeditat al desenvolupament del sector en la forma legalment establerta.



6.7. El sòl amb aprofitament lucratiu constituirà una parcel·la única d'us exclusivament hotel·ler. L'establiment hotel·ler haurà de complir els següents criteris:

- Categories admissibles: exclusivament 4 i 5 estrelles
- No superació del nombre de 450 places per establiment hotel·ler.
- Compliment d'una ràtio turística d'un mínim de 60 m² per plaça per a les primeres 150 places, d'un mínim de 75 m² per plaça per a les 150 places següents, i de 100 m² en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotel·ler.
- Dotació d'equipaments complementaris:
 - a) Construcció d'una/unes piscina/es a l'aire lliure, per a les quals s'estableixen com a paràmetres mínims una làmina d'aigua d'1,2 metres quadrats per plaça (computant només les primeres 225 places) i una superfície mínima de 70 metres quadrats.
 - b) Disposició d'una piscina climatitzada de 30 metres quadrats de superfície com a mínim.
 - c) Dotació amb pistes esportives amb uns paràmetres mínims de 3 metres quadrats per cada plaça.
 - d) Disposició d'aparcament amb un mínim d'1 plaça per cada deu places d'allotjament (Decret 60/1989).
 - e) Construcció d'andanes situades dins el recinte de la parcel·la o del solar, aptes per resoldre l'arribada i recepció d'almenys dos autocars i dos turismes simultanis, de manera que quedin resolts el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.
 - f) Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
 - g) Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de 8 metres per plaça d'allotjament, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.
 - h) Dotació amb sala de reunions i convencions de superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotel·lers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotel·lers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1'2 metres quadrats per plaça.
 - i) Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.
- Compliment dels següents paràmetres ambientals:
 - a) Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.
 - b) Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.
 - c) Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
 - d) Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
 - e) Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
 - f) Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
 - g) Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgànica i restes.
 - h) Recollida de residus peril·losos per gestors autoritzats.
 - i) Implantació de mesures de minimització de residus.

6.8 El pla parcial que es redacti per l'ordenació detallada del sector haurà de contemplar les mesures ambientals establertes a l'article 189.4 d'aquestes normes

4.3. MODIFICACIONS QUE ES REALITZEN A LA CARTOGRAFIA

En relació a l'àmbit s'ha de dir que, segons la pròpia memòria, **l'objecte del PTI era delimitar una ART coincident amb la unitat d'execució denominada UA PUG-2 a les NNSS des Mercadal**. A la cartografia del PTI s'observa que **l'àmbit delimitat de l'ART no es del tot coincident amb la unitat d'execució** delimitada en les normes subsidiàries des Mercadal.

Els errors amb la delimitació de l'ART són els següents:

1. El PTI engloba uns terrenys del domini públic marítim terrestre que no es trobaven dins la unitat d'execució esmentada, classificant-los com a rústic i qualificant-los com a sòl rústic protegit en la categoria d'alt nivell de protecció (AANP).

A la memòria de la modificació del PTI de l'any 2006 ja es feia esment que, a l'àmbit de l'ART de Punta Grossa I, **existia un error material en la seva delimitació** perquè englobava uns terrenys que no formaven



part del polígon PUG-2 de les NNSS des Mercadal. Aquesta delimitació es va corregir només en part ja que a la planimetria del PTI encara varen quedar dins l'àmbit de l'ART (al nord-oest) uns terrenys classificats com a rústic en la categoria d'alt nivell de protecció que no es trobaven inclosos dins la unitat d'execució PUG-2.

Aquesta superfície de sòl rústic que la planimetria del PTI incorpora dins l'àmbit de l'ART, i que segons medicions realitzades corresponen a 3.027 m², tampoc es troba contemplada a l'article 49.4.B.8a del PTI relatiu a l'ART de Punta Grossa I.

No obstant, encara que aquest àmbit no formava part de la UA PUG 2, a la planimetria que s'elabora es recullen les determinacions gràfiques del PTI i aquest sòl es classifica com a sòl rústic i es qualifica com a sòl rústic protegit en la categoria d'alt nivell de protecció (AANP- 100m franja costera)

2. El límit nord de l'ART que es grafia en la planimetria del PTI i que confronta amb l'ART de Punta Grossa II, tampoc es coincideix amb la delimitació de la unitat d'execució PUG-2. La delimitació recollida tant a la modificació puntual de les NNSS des Mercadal per adaptar al PTI l'àmbit de l'ART de Punta Grossa II, com al corresponent pla parcial que l'ordena detalladament, ja varen corregir la delimitació del PTI. No obstant val a dir que el vial que s'ha d'executar entre les dues ART, es va incorporar en la seva totalitat dins l'àmbit de l'ART de Punta Grossa II, fixant el corresponent pla parcial que es va aprovar definitivament que anirà a càrrec d'aquest sector.

A la planimetria que ara s'elabora es delimita correctament el límit nord de l'ART per tal que sigui coincident amb la delimitació de la modificació puntual esmentada i el pla parcial corresponent.

3. Existeix un error amb la delimitació a l'est de l'ART i que confronta amb les parcel·les cadastrals 1816216FE0311N0001VJ i 1816212FE0311N0001SJ.

Segons les NNSS vigents fora de la UA PUG 2 quedava una parcel·la qualificada com a 4g de 3500 m², la qual limitava amb els dos vials existents. El PTI reduïa aquesta superfície i la parcel·la que quedava fora de l'ART tenia una superfície sensiblement menor.

Al no tenir per objecte el PTI modificar la delimitació de la UA PUG 2, així com reduir la superfície de la parcel·la situada fora de l'ART, la nova cartografia elaborada corregeix aquest error material.

4. Existeix un error material amb la delimitació de l'ART en una part que confronta amb la parcel·la cadastral número 1616112FE0311N0001QJ (UA PUG-1). Al no tenir per objecte el PTI modificar la delimitació de la UA PUG 2, la nova cartografia elaborada corregeix aquest error material.

Per tant, en la modificació puntual que es tramita es delimita correctament l'ART per tal de que sigui coincident amb la unitat d'execució PUG-2 de les NNSS des Mercadal, així com amb la delimitació grafada a l'ART de Punta Grossa II, la qual ja es troba adaptada al PTI.

En relació a la planimetria es realitza el següents canvis:

I. Es modifiquen els següents plànols de les NNSS vigents:

Plànol	Denominació	Modificacions	Escala
A-6	Estructura General i Orgànica del Territori	Es grafia el sistema general d'espai lliure públic dins l'àmbit de l'ART, identificant-lo com a Clau B "Parcs i Jardins públics" i fixant que té una superfície de 6,58 Ha.	1:5000
B-6	Règim jurídic del sòl	S'identifica l'àmbit de l'ART de Punta Grossa I fixant que la seva superfície és de 12,86Ha.	1:5000
C-6	Qualificació urbanística el sòl	La franja del domini públic marítim terrestre, seguint les determinacions del PTI i NTT, es qualifica com a sòl rústic comú en la categoria d'AANP (clau 24')	1:5000



2. S'incorporen els dos plànol d'ordenació següents, que substituiran l'ordenació prevista per la UA-PUG-2 en els plànols G-19, G-20 i G-23 de les NNSS vigents:

Plànol	Denominació	Escala
O-1	Àmbit i classificació del sòl. ART Punta Grossa I	1: 2000
O-2	Qualificacions i sistemes	1: 1000

5. CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

El contingut documental de la present modificació puntual de les NNSS des Mercadal és el següent:

- 1) MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
- 2) NORMATIVA
- 3) DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols informatius		
Plànol	Denominació	Escala
A-6	Estructura General i Orgànica el territori	1: 5000
B-6	Règim jurídic del sòl	1: 5000
C-6	Qualificació urbanística el sòl	1: 5000
G-19	Sòl Apte per esser urbanitzat. Punta Grossa	1: 1000
G-20	Sòl Apte per esser urbanitzat. Punta Grossa	1: 1000
G-23	Sòl Apte per esser urbanitzat. Punta Grossa	1: 1000
2	Àrees de Reconversió Territorial. Pla Territorial Insular	1: 25.000
9	Ordenació del sòl rústic. Norma Territorial Transitòria	1: 10.000

Plànols d'Ordenació		
Plànol	Denominació	Escala
A-6	Estructura General i Orgànica el territori	1: 5000
B-6	Règim jurídic del sòl	1: 5000
C-6	Qualificació urbanística el sòl	1: 5000
O-1	Àmbit i classificació del sòl. ART Punta Grossa I	1: 2000
O-2	Qualificacions i sistemes	1: 1000

4) DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

La documentació ambiental ha estat redactat per M. Jesús Bagur Benejam, llicenciada en Ciències Ambientals i col·legiada al Col·legi Ambientòlegs de Catalunya amb número 573

La redacció i elaboració de la present modificació ha estat a càrrec de l'arquitecte Sebastià Pons Fedelich, arquitecte amb número de col·legiat 523.755.

Signat: Sebastià Pons Fedelich, arquitecte